

VURDERING AV TOMTEPRISER

RØSTADHAUGAN 2

FOR

ØRLAND KOMMUNE



UTARBEIDET AV:



JANUAR 2013

RØSTADHAUGAN 2, ØRLAND KOMMUNE

Verdivurdering

Oppdragsgiver: Ørland kommune
Oppdragsgivers representant: Knut Berg

Oppdragsleder DnB NOR Næringsmegling: Tore Berg

Sign:



Dato: 30.01.2013

Versjon: 1.0

Antall sider 7

Vedlegg -

DNB Næringsmegling AS
Søndregt. 14

7407 Trondheim
www.dnb.no/bedrift/naringseiendom/

INNHOOLD:

1	OPPDRAGET	4
2	GRUNNLAGSMATERIALE	4
3	FORUTSETNINGER	4
4	EIENDOMMEN	5
4.1	<i>Beliggenhet</i>	5
4.2	<i>Tomteareal</i>	5
5	FORMÅL OG UTNYTTELSESGRAD	5
5.1	<i>Formål</i>	5
5.2	<i>Utnyttelse</i>	5
6	VERDIVURDERING	6
6.1	<i>Vurderingsprinsipp</i>	6
6.2	<i>Referansepriser</i>	6
6.3	<i>Utbyggingskostnader</i>	6
6.4	<i>Pris pr. råtomt</i>	6
6.3	<i>Konklusjon</i>	7

1 OPPDRAGET

DNB Næringsmegling AS er av Ørland kommune v/Knut Berg anmodet om å foreta en verdivurdering av tomtepriser på "Røstadhaugan 2", del av gnr. 81 bnr. 17 i Ørland kommune.

Verdivurderingen skal benyttes til fastsettelse av eiendommens verdi, slik at Ørland kommune kan erverve arealet til markedsverdi.

Området er regulert til boligformål – småhusbebyggelse, ref. reguleringsplan for Røstadhaugan 2 vedtatt 17.6.2010.

Etter avtale med oppdragsgiver skal verdivurderingen baseres på den utnyttelse - formål og utnyttelsesgrad – som fremgår av gjeldende reguleringsplan. I tillegg skal kostnader knyttet til utbygging av området hensyntas.

På bakgrunn av ovennevnte har vi valgt å anslå eiendommens antatte markedsverdi pr. råtomt med utgangspunkt i antatt markedsverdi pr. tomt solgt til sluttbruker, forutsatt en utnyttelse til småhusbebyggelse samt at tomtene selges til selvkost. Kostnader knyttet til rekkefølgekrav/infrastrukturtiltak er basert på skjønn og forutsettes beregnet før fastsettelse av endelig råtomteverdi.

2 GRUNNLAGSMATERIALE

Som grunnlag for vurderingen er følgende dokumenter fremlagt/innhentet:

- Situasjonsskart – Grunnerverv Røstadhaugan 2
- Reguleringsplan for Røstadhaugan 2

3 FORUTSETNINGER

Vurderingen er basert på de opplysninger som er fremlagt jfr. pkt. 2 ovenfor, samt opplysninger om eiendommen fra oppdragsgiver.

Hjemmelsforhold og servitutter:

Vi har ikke innhentet grunnboksutskrift som viser eventuelle heftelser og servitutter, men forutsetter at det ikke foreligger heftelser eller servitutter som kan ha prisreducerende effekt.

Arealopplysninger:

Områdets totalareal er basert på arealopplysninger i forslag til reguleringsplan for Røstadhaugan 2. Arealene er ikke kontrollmålt, og det tas forbehold om avvik fra faktisk areal.

Vei, vann og avløp:

Området grenser til eksisterende boligområde. Det forutsettes at interne stikkveier og tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett kan etableres i forlengelse av eksisterende boligområde.

Grunnforhold / forurensninger / fornminner:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at en utbygging krever spesielle tiltak (ustabil grunn), om det finnes forurensninger i grunnen. Vi har i vår vurdering forutsatt at en utbygging ikke vil kreve spesielle sikringstiltak eller at det finnes forurenset grunn som utløser pålegg.

Iht. § 3 er det registrert fredete kulturminner i grunnen. Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplanen skal det foretas arkeologisk utgraving i planområdet.

Rekkefølgekrav:

Ved salg av utviklingstomter vil enhver utbygger legge til grunn at det vil påløpe kostnader knyttet til rekkefølgekrav/opparbeidelse av infrastruktur innenfor et planområde. Med normale råtomtepriser legges det til grunn at denne type kostnader vil dekkes av prosjektets inntekter (salgspriser). Eventuelle krav om andel av kostnader til ekstern infrastruktur som naturlig tilfaller området vil måtte komme til fradrag i eiendomsverdien.

4 EIENDOMMEN

4.1 *Beliggenhet*

Røstadhaugan 2 ligger i forlengelsen av et eksisterende boligområde ved Opphaug. Området har adkomst fra FV 235 via Hannah Ryggens vei. Avstand til Brekstad sentrum er ca. 7 km.

4.2 *Tomteareal*



Kartutsnitt, gnr. 81, bnr. 17, teig 4

Tomtearealet som omfattes av verdivurderingen er på totalt ca. 112 da. Tomtearealet er omkranset av landbruksareal og består i hovedsakelig av utmark, myrterreng og fjellgrunn.

Området har i dag adkomst via kommunal vei - Hannah Ryggens vei. Vi har i vår vurdering forutsatt at offentlige nett (vann og avløp) i tilgrensende boligområde er dimensjonert for ytterligere utbygging og at adkomst til området kan etableres via Hannah Ryggens vei.

5 FORMÅL OG UTNYTTELSESGRAD

5.1 *Formål*

Det foreligger vedtatt reguleringsplan på området – Reguleringsplan for Røstadhaugan 2. Basert på oppdragets mandat skal verdivurderingen bygge på den utnyttelse – formål og utnyttelsesgrad – som fremgår av gjeldende reguleringsplan.

I følge gjeldende reguleringsplan er området regulert til boligformål med tilhørende anlegg.

Med bakgrunn i ovennevnte har vi foretatt en verdivurdering basert på en utvikling til boligformål (småhusbebyggelse).

5.2 *Utnyttelse*

Maksimal tillatt BRA er angitt på plankart. Området har et totalareal på 112 da. Innenfor reguleringsområdet er det regulert 67 tomter. Øvrig areal er avsatt til felles veg, lekearealer og grøntarealer.

6 VERDIVURDERING

6.1 Vurderingsprinsipp

Med bakgrunn i pkt. 1 har vi valgt å foreta en verdivurdering av dagens råtomteverdi basert på referansepriser på salg av tilsvarende tomter. I vurderingen er følgende forutsetninger lagt til grunn:

- Området er regulert til boligbebyggelse (småhus)
- Opparbeidelse av infrastruktur frem til tomtegrense (vei, vann, avløp) bekostes av kjøper
- Selve tomteområdet overtas uten opparbeidelse av noen art
- Området planlegges oppdelt i parseller og solgt ut til boligformål
- Opparbeidelse av intern infrastruktur på den enkelte tomt forutsettes bekostet av sluttbruker.

6.2 Referansepriser

Vi har foretatt en vurdering av antatt markedspris på byggeklare tomter på Brekstad. Prisene varierer avhengig av beliggenhet, størrelse og kostnader knyttet til opparbeidelse.

Basert på vår kjennskap ligger markedsprisen for byggeklare tomter i intervallet fra NOK 100.000 til NOK 500.000 (vei, vann og avløp lagt frem til tomtegrense), og for spesielt attraktive tomter kan det oppnås priser over dette nivå.

Etter vår vurdering ligger tomteprisen (inkl. vei, vann og kloakk frem til tomtegrense) for tomter i tilsvarende områder som Røstadhaugan i intervallet NOK 250.000 – 350.000 avhengig av beliggenhet på feltet og opparbeidelseskostnad. Prisen forutsetter normale opparbeidelseskostnader. Eventuelle ekstraordinære kostnader, herunder sprenging av fjell, masseutskifting etc. er ikke hensyntatt.

6.3 Utbyggingskostnader

Vi har i vår verdiberegning forutsatt at kostnader knyttet til opparbeidelse av rekkefølgekrav/felles infrastruktur innenfor planområdet Røstadhaugan skal fordeles på det totale antall boliger som skal bygges innenfor planområdet.

Det er ikke foretatt beregninger som viser antatte kostnader knyttet til utbygging av området, men basert på opplysninger gitt av Ørland kommune utgjør kostnader knyttet til opparbeidelse av felles infrastruktur (vei, vann og avløp etc.) på tilsvarende utbyggingsområder rundt NOK 250.000 pr. tomt.

Vi har i vår vurdering lagt til grunn en kostnad knyttet til opparbeidelse av felles infrastruktur på NOK 250.000 pr. tomt. Kostnader knyttet til arkeologiske utgraving, ref. reguleringsplanens § 3, er ikke hensyntatt.

6.4 Pris pr. råtomt

Basert på pkt. 6.1 – 6.4 har vi foretatt følgende beregning av antatt markedsverdi pr. råtomt:

Gjennomsnittlig markedsverdi byggeklar tomt:	300.000 pr. tomt
Opparbeidelse av felles infrastruktur:	250.000 pr. tomt ¹⁾
Markedsverdi råtomt:	<u>50.000 pr. tomt</u>

1) Eks. kostnader knyttet til arkeologiske utgravinger

6.3 Konklusjon

Etter å ha foretatt en totalvurdering har vi etter beste overbevisning og skjønn anslått antatt markedsverdien pr. råtomt til å ligge rundt:

Kr. 50.000

Forutsatt 67 tomter gir en samlet verdi på **MNOK 3,35**.